



Vlasic, 26. i 27. 05. 2005. godine

**Tretman gradjevinskog
zemljišta u stečajnom postupku**

Historijat nastanka gradskog gradjevinskog zemljišta (GGZ)

- Gradsko gradjevinsko zemljište (GGZ) je prvi put spomenuto u Zakonu o nacionalizaciji najamnih zgrada i gradjevinskog zemljišta iz 1958 (Sluzbeni list FNRJ 52/58), cime je izvršena nacionalizacija cjelokupnog gradskog gradjevinskog zemljišta u urbanim područjima i naseljima gradskog karaktera u citavoj FNRJ
- To GGZ je preslo u društvenu imovinu ex-lege, tj. po sili samog zakona (član 1. Zakona)
- Društveno vlasništvo na nacionaliziranom GGZ se knjizilo u ZK na osnovu rjesenja općinskog organa, (čl. 58. Zakona) koje se donosilo kolektivno za sva zemljišta u toj općini (u praksi uglavnom provodjeno u ZK), ali taj upis nije imao konstitutivan značaj za nastanak prava

Knjizenje nacionalizovanog GGZ u ZK

- Ako je nacionalizovano zemljište ispod zgrade, tada se A odjeljak dijelio na zemljišno knjizno tijelo I (zemljište), II, III (zgrada) i dr. Po službenoj dužnosti se nakon takve diobe, knjizilo društveno vlasništvo na zemljištu (član 11. Upustva o zemljišnoknjiznim upisima nacionaliziranih najamnih zgrada i građevinskog zemljišta – Sl. list FNRJ 49/59)
- Samo zemljište, bez zgrade, se knjizilo kao društveno vlasništvo po osnovu odluke općinskog organa o nacionalizaciji građevinskog zemljišta
- Po službenoj dužnosti sud je knjizio pravo ranijeg vlasnika na privremeno korištenje (čl. 14 Upustva) – u praksi vrlo rijetko
- Kada privede zemljište namjeni, općina je bila dužna dostaviti rješenje sudu koji je po službenoj dužnosti knjizio prestanak privremnog prava korištenja (čl. 14 Upustva) – u praksi vrlo rijetko
- Pravo korištenja radi gradjenja kao i ranija prava vlasnika su se upisivala u zemljišne knjige, u teretni list (čl. 24. st. 2. Upustva) – u praksi vrlo rijetko

Zakon o gradjevinskom zemljestu iz 1986 (Sl. list SRBIH 34/86)

- Član 16. st. 1. zakona je određivao da je stupanjem na snagu odluke o određivanju GGZ, prestajalo pravo svojine i drugih stvarnih prava
- Po tome proizilazi da je bez obzira na ZK stanje, ako postoji odluka o proglašenju GGZ, prestajalo pravo svojine nad tim zemljestem
- Po stavu 3. je određeno da se po službenoj dužnosti vrši uknjižba društvene svojine, i pravo ranijeg vlasnika nad tim zemljestem
- Prema čl. 13 ovog zakona GGZ je mogla odrediti samo općina

Pravo korištenja radi gradjenja prema Zakonu iz 1986. godine

- Pravo korištenja radi gradjenja se moralo upisivati u ZK (cl. 52. i 54) i ono je imalo konstitutivan momenat prema opstim pravilima ZOSPO
- Po svom karakteru pravo korištenja radi gradjenja je stvarno pravo, i ono se sticalo upisom u ZK, a ne samom odlukom
- Pravo korištenja radi gradjenja se gubilo ako se tri godine nakon dobijanja gradjevinske dozvole ne završi gradjevina (cl. 53), a to je utvrđivao opstinski organ svojim rješenjem, na osnovu kojeg se i brisao upis tog prava u ZK (konstitutivan je momenat brisanja iz ZK)

Zakon o gradjevinskom zemljestu iz 2003. godine

- GGZ može biti u privatnom i državnom vlasništvu (cl. 4)
- GGZ u privatnom vlasništvu je samo zemljište ispod i oko zgrade, koje služi za njenu redovnu upotrebu (cl. 4)
- Općina upravlja i raspolaze GGZ u državnoj svojini u skladu sa zakonom (cl. 6)
- GGZ u privatnom vlasništvu je u prometu i njome raspolazu vlasnici (cl.7), uz ograničenja predviđena zakonom
- Svi pravni poslovi o raspolaganju GGZ suprotno zakonu su nistavi (cl. 9)

Proglasenje gradskog gradjevinskog zemljišta

- GGZ proglašava općinsko vijeće (cl. 12)
- Odluka o proglašenju GGZ nema konstitutivni karakter, nego je potrebno to provesti u ZK (cl. 15)
- Odluka o proglašenju GGZ dostavlja se sudu po sl. dužnosti radi upisa u ZK (cl. 14), čime su novi Zakon o zemljišnim knjigama i ovaj zakon usaglašeni po pitanju konstitutivnosti upisa u ZK
- Opština može eksproprijirati GGZ u privatnom vlasništvu, a stari vlasnik ima pravo na prvenstvo gradnje po regulacionom planu (cl. 16)

Sticanje privatnog vlasništva nad GGZ (cl. 39)

- Vlasnik zgrade stice pravo vlasništva i nad zemljom ispod i oko zgrade koja je potrebna za redovnu upotrebu te zgrade (cl. 39)
- Time se nekadasnje trajno pravo korištenja (izgrađeno građevinsko zemljište) pretvara u pravo vlasništva **vlasnika** zgrade
- U vlasništvo se pretvara samo onaj dio parcele koji služi redovnoj upotrebi zgrade
- Pravo vlasništva nad izgrađenim GGZ je stečeno po sili zakona, i upis u ZK ima samo deklaratorni značaj
- Pitanje: Ako je u ZK upisano pravo raspolaganja, da li se može steci pravo vlasništva po cl. 39 (u FBiH da, ali ne i u RS?)

Upis GGZ u privatnoj svojini u ZK

- Upis vlasništva nad izgrađenim građevinskim zemljištem u ZK se vrši po zahtjevu, a ZK trajno pravo korištenja na istoj parceli upisuje se kao vlasništvo vlasnika zgrade
- Ako zgrada nije upisana u ZK, za upis je potrebno imati odluku o dodjeli zemljišta za građenje, i upotrebnu dozvolu za zgradu
- Ako nema urbanističkog plana ili plana parcelizacije, odnosno ako nije jasno šta je neophodno potrebno za korištenje zgrade, mora se pokrenuti poseban postupak pred upravnim organom (Općina), u kojem se ne utvrđuje vlasništvo nego samo veličina parcele (cl. 39. st. 2)

Promet GGZ

- Pravno lice može neizgradjeno GGZ prenjeti samo na opstinu bez naknade ili sa naknadom za infrastrukturu (cl. 18) – radi privodjenja trajnoj namjeni
- Pravo svojine na GGZ je ograniceno, i može biti u prometu samo sa zgradom koja je na njemu izgrađena (cl. 41)
- Pravna lica imaju pravo prvenstvenog gradjenja na zemljestu koje koriste, u skladu sa propisima iz urbanizma (cl. 42 i 43)
- Nedovršena zgrada po ovom zakonu je ona gdje je zatvoren prvi sprat (54) i može biti u ogranicenom prometu (promet medju srođnicima ili uz saglasnost općine i trecem licu)
- Po sili zakona prestaje državno vlasništvo nad neizgradjenim GGZ koje je proglašeno odlukom skupštine opštine (clan 96), pri čemu se ono u stvari vraća ranijem vlasniku (faktička denacionalizacija)

Pitanje

- Ako u ZK nije provedena odluka o odredjivanju GGZ iz prijeratnog perioda, da li se zemljiste bez zgrada u gradu moze prodavati kao stecajna masa duznika, s obzirom da je duznik (nakon rata) upisan u ZK kao vlasnik?
- Da li ovdje ima mjesta retroaktivnoj primijeni principa iz clana 5. st.1 Zakona o zemljsnim knjigama, po kome samo upis u ZK ima konstitutivan znacaj za nastanak prava na nekretninama?
- Je li trece lice kao kupac u stvari savjesno lice i da li ono kao takvo moze biti zasticeno principom pouzdanja u ZK iz cl. 9 Zakona o zemljsnim knjigama, u slucaju parnice zbog nistavosti pravnog posla kojim je GGZ stavljen promet?

Zaključci za GGZ

- Neizgradjeno GGZ ne može se prodavati kao stecajna masa, s obzirom da je to GGZ u državnom vlasništvu
- Nedovršena zgrada na GGZ može se prodavati samo srođnicima ili uz suglasnost općine i trećim licima
- GGZ može biti u prometu samo sa zgradom
- Pravni poslovi raspolaganja suprotni ovim pravilima su ništavi (član 9)